



# Årsrapport 2020 Larvik Boligbyggelag







## INNHOILDSFORTEGNELSE

---

Direktørens kommentar	3
Styrets årsrapport	4

# Annerledesåret 2020 – en liten oppsummering:

Asle Granerud



Foto: Line Laholt

2020 har i sannhet vært et annetledes år for oss alle. I mars gjorde koronaepidemien sitt inntog for alvor i Norge. Med påfølgende nedstengning av samfunnet og store konsekvenser for vår jobbtilværelse. Våre lokaler i Prinsegata ble og har forblitt stengt store deler av året. Det er de fortsatt, inntil vi får bukt med smittesituasjonen og de fleste av oss er vaksinert.

En slik tid vi opplever nå innebærer også betydelige psykososiale utfordringer. For mange av oss som sitter på hjemmekontor kan arbeidstilværelsen oppleves som ensom. Med langt mindre kontakt med både arbeidskolleger, styrene i borettslag og sameier og medlemmene våre, med alle som er vant til å komme innom oss. Enhver arbeidsgiver skal legge til rette for at ansatte skal trives på jobb. Det kan være en krevende oppgave når vi i så stor utstrekning jobber på hjemmekontor. Og det er ingen overdrivelse å si at vi savner den normale arbeidsdagen, den sosiale arbeidshverdagen. Men når vi vet med sikkerhet at den kommer tilbake, om enn ikke i helt samme form som før, så er det lettere å holde ut i mellomtiden.

Ved siden av å bidra til å holde smittesituasjonen under kontroll gjennom å følge smitteverntiltakene, så har LABOs viktigste oppgave vært å sørge for at driften har foregått til minst mulig ulempe for våre borettslag, sameier og LABO sine medlemmer. Dermed tvinger det seg frem andre måter å jobbe på. Hvor arbeidshverdagen består av mye arbeid på digitale flater. Det er mange som har blitt superbrukere av Microsoft Teams og Google Meet i året som har gått. Aldri før har den digitale arbeidshverdagen tatt større kvantesprang enn den har gjort det siste året. Og denne hverdagen har kommet for å bli og utvikles videre. Det har sine positive sider også, blant annet for klima og miljø.

2020 har også vært et trist år for oss på LABO. Den siste dagen i oktober mistet vi Håkon Jakobsen, vår leder for teknisk avdeling de siste 10 årene, etter kort tids sykdom. Håkon var en avholdt og dyktig arbeidskollega,

glad i folk og en humørspreder av rang. Men vi er trygge på at vi har ansatt en god og dyktig etterfølger. Vi er glade for å ha Gjermund Kaupang på laget, ikke minst som en verdifull ressurs i arbeidet med å utvikle boligprosjektene våre med nye boliger til LABO-medlemmene. Prosjekter som både er i gang og kommer på løpende bånd i årene fremover, bl.a. på Nanset Skole, Torstvedtjordet og Agnes Sjøparken.

Høsten 2020 flyttet LABO Boservice inn i nye lokaler. De tidligere lokalene på Elveveien ble for små. Vi kjøpte ut den eldste delen av bygningsmassen til gamle Nanset Trevare og pusset opp denne. Antallet kvadratmeter til rådighet ble tredoblet. Denne delen av LABO sin virksomhet har hatt en fantastisk vekst de siste årene. Og med nye lokaler og flere nyansettelser, så ligger det til rette for ytterligere vekst i LABO Boservice.

I 2021 fyller LABO 75 år. Feiringen er det i skrivende stund for tidlig å si noe om, det er fremdeles knyttet usikkerhet til smittesituasjonen utover året. Men ett er sikkert: Jubileet skal markeres behørig. I august vier vi et utvidet LABO-Magasin i sin helhet til bursdagen vår. Og vi slår oss sammen med Larvik sitt 350-års jubileum for også å feire bursdagen til den flotte byen og kommunen vår som vi er så heldige å bo i.

Til slutt vil jeg takke dere alle, styret og ansatte på LABO, borettslag, sameier og medlemmer, for den tålmodighet og innsats dere alle har vist i en krevende og utfordrende tid. Det står det stor respekt av. Noe av det jeg gleder meg til i 2021, er at jeg forhåpentligvis slipper å møte mennesker på en skjerm så ofte. Slippe å høre ullen lyd med både ekko og piping når vi snakker sammen, og å måtte dempe mikrofonen på pc'en. Og ikke «ramle» ut og inn av digitale møter. Noe går så absolutt tapt på veien til den digitale verdenen hvis vi ikke passer på. Men vi gleder oss desto mer til å møte hverandre innen 2021 er omme. På den måten som vi aller helst vil møte hverandre!





## Styrets årsberetning 2020

Larvik Boligbyggelag (LABO) er et samvirkeforetak med hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne. Vi skal skape økte verdier for LABO sine medlemmer. LABOs virksomhet drives i Larvik kommune.

### Konsernet LABO

For 2020 så avlegger LABO et konsernregnskap. Dette skyldes at virksomheten vår er såpass stor at det etter regnskapsloven stilles krav om å utarbeide konsernregnskap. Konsernregnskapet er en sammenstilling som omfatter regnskapene til LABO som morselskap og våre datterselskap med en eierandel på 50 % eller mer. Resultatet i datterselskapene påvirker konsern-resultatet og konsernregnskapet avviker dermed fra LABO sitt regnskap. Resultat og balanse for både morselskap og konsern er utarbeidet og sammenstilt i vår årsrapport. Følgende datterselskap og tilknyttede selskap inngår i det konsoliderte konsernregnskapet:

- Aktiv Eiendomsmegling Larvik / Larvikmegler'n AS
- LABO Prosjekt AS
- LABO ROSE Utvikling AS
- Frenvikrønningen AS
- LABO-TI AS
- Larvik Saneringsselskap AS
- Torstvedt Utvikling AS
- Torstvedtbakken AS
- Hovland Park AS

Gjennom flere av disse selskapene så har vi en betydelig tomtereserve som det skal bygges boliger på de neste årene.

### Finansiell risiko

Konsernets risiko er først og fremst knyttet til markedsrisiko for fast eiendom, produksjon og salg av nye boliger. Lånene i konsernet relaterer seg til fast eiendom og utvikling av disse eiendommene. Lånene har flytende rente, og er eksponert for risiko knyttet til renteendringer.

### Virksomheten og regnskapet

#### Covid-19

Situasjonen i 2020 og så langt i 2021 har vært preget av pandemien. Vi har fulgt opp smittevernregler og anbefalinger slik vi både skal og bør. Dette har medført at vi i lange perioder stengte lokalene våre i Prinsegata, dog med muligheter for fysiske møter etter avtale. Ansatte har vært på hjemmekontor over lengre perioder.

#### Virksomheten forøvrig

Virksomheten på LABO Boservice har gått forholdsvis som normalt, men også i denne delen av virksomheten vår har smittevern vært et fokusområde i den daglige driften.

Gjennom gode digitale løsninger så har vi kommet oss gjennom året med gode resultater og forhåpentligvis uten så altfor store ulemper for våre medlemmer og boligselskap. Men det er på sin plass å si at vi savner den menneskelige kontakten med kundene våre.





Nå kan du også legge inn kredittkort på «Min side» for bonus.



Covid 19 har påvirket aktivitetene våre i 2020.



Drive-in-kino



Drive-in-kino

2020 har også vært et år i sorgens tegn for LABO. Vi mistet Håkon Jakobsen, leder for LABOs tekniske avdeling de siste 10 årene og en kjær kollega. Håkon gikk bort den siste dagen i oktober etter en sykdomsperiode på et snaut år.

Virksomheten i LABO i 2020 gav et overskudd etter skatt på 435.204 for konsernet av en total omsetning på 76.688.824. Morselskapet LABO fikk et overskudd etter skatt på 1.599.525 av en omsetning på 66.371.922. Det henvises ellers til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi har hatt vekst på alle våre virksomhetsområder i 2020: i medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt, og vi har hatt en betydelig økning i oppdragsmengde og omsetning i LABO Boservice.

Pr. 31.12.2020 er det 32 ansatte i LABO. De er fordelt på 31,6 årsverk.

### Medlemmer

Vi har fått 515 nye medlemmer i 2020. 250 medlemmer er strøket eller utmeldt, slik at netto medlemsvekst er 265 medlemmer. LABO hadde 11103 medlemmer ved utgangen av 2020.

### Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2020 var det 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Agnesspassasjen II borettslag – 19 leiligheter beliggende i sjøfronten på Agnes

- Tjøllingtunet borettslag – 20 leiligheter på Tjøllingvollen. Østbyveien AS er byggherre.
- Gløppetunet II borettslag – 12 leiligheter, siste utbygging på gamle Gløppeskolen

Det første leilighetsprosjektet på Torstvet ble lansert i mars i 2021.

LABO har store tomtreserver til fremtidige boligprosjekter:

Nanset Trevare – eiendommen er et transformasjonsområde som i dag består av næringsbygg som leies ut. Den eies av Larvik Saneringsselskap AS hvor LABO og JM er aksjonærer med 50 % hver. I 2020 kjøpte LABO ut den eldste delen av eiendommen. LABO Boservice var i ferd med å vokse ut av lokalene på Elveveien, og flyttet sin virksomhet dit i september 2020. På den øvrige delen av eiendommen så sender vi inn en reguleringsplan som foreslår en utbygging på til sammen 112 boliger. Planen blir behandlet i 2021.



Gravearbeider i Prinsegata hele sommeren 2020.





Asbjørg Holt Samuelsen  
fra Hedrum Bygdetun



Mehdiya Sereroy,  
Kurdisk forening



Ole Wiig,  
fra Vindfjells samarbeidet



Utdeling av fondet foregikk på  
LABOs møterom med god avstand  
og god håndhygiene. Vi var glade  
for at vi fikk møtt vinnerne til tross  
for Covid19 og strenge regler for  
arrangement.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS som også er et felles eid selskap mellom JM og LABO. Tomten er på ca. 64 daa og er regulert til ca. 250 boliger med blandet bebyggelse, både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Salget av eneboliger og tomannsboligene går godt. Første leilighetsprosjekt er lagt ut for salg i mars 2021. Prosjektet består av 14 leiligheter i et borettslag tilknyttet LABO.

Nanset Skole – Eiendommen eies av LABO Prosjekt AS, et heleid datterselskap av LABO. Eiendommen er under regulering, og reguleringsplanen sendes inn til behandling i 2021.

I tillegg eier vi tomter på Gon og i Kvelde som kan bygges ut med totalt 20-25 boliger.

### Boligselskapenes vedlikehold

I 2020 ble det gjennomført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for ca. 128 mill. i boligselskapene. LABO har hatt byggeledelsen i de fleste større prosjektene. Mange av prosjektene pågår fremdeles:

- Frostvedtveien brl, Solstad I, Byskogen IV og Skreppestad brl har rehabilitert bad og rør/ avløp.
- Tiriltunet brl har skiftet vinduer og lagt nytt tak
- Øvre Bøkeligate 24 borettslag har installert heis og drenert
- Torstvedt brl har skiftet kledning, dør og vinduer, samt etterisolert
- Sameiet Haraldsgate 11 har fått nye innglassede balkonger

### Forkjøpsrett for medlemmer

Forkjøpsretten man har gjennom ansiennitet som LABO-medlem er den aller viktigste medlemsfordelen vår. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på forkjøpsrettsportalen som finnes på våre nettsider. I 2020 var det 49 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 50 i 2019.

### Generalforsamlingen 2020

På grunn av pandemien så ble LABOs ordinære generalforsamling avholdt digitalt i 2020 i tråd med datidens gjeldende forskrift om Covid-19. Etter en høringsperiode fra 25.-29.juni slik at de delegerte kunne stille spørsmål til sakene, ble generalforsamlingen åpnet for stemmegivning den 30. juni, med avslutning den 3. juli. Det deltok så mange som 65 stemmeberettigede på generalforsamlingen. En oppslutning som ikke var vesentlig lavere enn på de fysiske generalforsamlingene i tidligere år.

### Styret

Styret har hatt 10 møter i 2020 og behandlet 87 protokollerte saker. Mange av styremøtene har vært avholdt digitalt.

### LABOs administrasjon i Prinsegata 2-4

Administrasjonen består ved utgangen av 2020 av 14 ansatte med til sammen 14 årsverk.

### LABO Boservice

LABO Boservice er en viktig del av den bolig- og eiendomsforvaltningen vi tilbyr til boligselskapene. I 2020 overtok vi og flyttet inn i nye lokaler i Bergheimveien 7.





Navnekonkurranse for Pingvinene på torget



Medlemsfordeler hos Flügger.



Medlemsfordeler hos Sommerfelt Elektro.

Eiendommen ble kjøpt fra Larvik Saneringssselskap AS som vi eier i fellesskap med JM Norge AS. Den er pusset opp med nye fasader og tak, samt nye kontorer og møterom innvendig. Boservice hadde i 2020 en omsetning på 34 mill.

### LABOs høstkonferanse for boligselskap

På grunn av pandemien så ble det ikke avholdt noen høstkonferanse i 2020. Med normalt godt over 100 deltakere på konferansene, så var det ikke mulig å avholde et slikt arrangement. Dersom smittesituasjonen tilsier det, så vil vi avholde konferansen igjen i 2021. På grunn av Covid-19 er heller ikke Bomiljøprisen delt ut.

### LABO fondet

LABO skal være en lokal støttespiller. Vi avsetter årlig midler til ulike tiltak som skal deles ut til konkrete og gjennomførbare aktiviteter til nytte og glede for barn og ungdom i Larvik. Midlene deles ut til ulike formål:

- Sponsing av idrettslag gjennom reklame på ulike arenaer i Larvik,
- I 2020 delte vi ut 70.000 til prosjekter, lag og foreninger.
- I år fikk Vindfjellsarbeidet, som kjører opp de flotte skiløypene i områdene Viddaset, Årum og Prestseter på dugnad, 30.000,- til å ferdigstille garasje til løypermaskinen.
- Hedrum Historielag ble tildelt 20.000 for å kjøpe inn utstyr til barneaktiviteter knyttet til gamle håndverks-tradisjoner.
- Kurdisk forening mottok 10.000 som går til leie av svømmeinstruktør for barna.

- Og Larvik Diskgolf fikk 10.000 til innkjøp av disker som lånes ut gratis. Premiene ble overrakt på eget arrangement i LABOs lokaler.

### Medlemsfordeler

Det er mange fordeler med å være medlem i LABO utover forkjøpsretten. Det er etablert en rekke avtaler om medlemsfordeler med ulike forretninger. I 2020 handlet medlemmene for ca. 13,7 mill. Medlemmene fikk i overkant av 500.000 i bonus. I tillegg til bonusen har medlemmene våre også fått en betydelig rabatt på den varen eller tjenesten de har kjøpt. At medlemmene setter pris på avtalene og bruker dem mer og mer, og dermed bidrar til vekst, øker vår forhandlingsstyrke om gode avtaler.

### Renter på lån og innskudd

Styringsrenten ble i 2020 satt til 0 %. Dette betyr svært lave renter for boligselskapene som er hos oss. Det rekordlave rentenivået forventes naturlig nok å vare lenge.

Det store volumet sammen med den gode sikkerheten som LABO kan tilby gjør oss til en svært attraktiv kunde hos bankene:

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO og våre prosjektselskaper, er pr. 31.12. 2020 ca. 2,28 milliarder som fordeler seg med 1,57 mrd. på Larvik-banken og Eika Boligkreditt, 0,48 mrd. i Husbanken, mens lån i andre banker var 0,23 mrd.

Samlede innskudd var ved årsskiftet 233 mill.





### Forsikringstjenester

I 2020 har vi registrert 67 forsikringsskader. De fleste av skadene er relatert til vannskader som følge av brudd i rør og vanninntrengning utenfra. Totalt estimerte erstatningsbeløp i 2020 for disse skadene er ca. 5,4 mill. kroner.

Total forsikringspremie for alle boligselskap utgjorde i 2020 ca. 13 mill. kroner mot 11,7 mill. kroner i 2019. Total premie gjennom vår avtale med If Skadeforsikring var 10,8 mill.

### Forvaltningstjenester

Pr. 31.12.2020 forvalter LABO 4690 boliger i 131 tilknyttede borettslag, 19 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 41 sameier. LABO forvalter 201 selskaper, medregnet våre utbyggings- og tomteselskap.

Til tross for smittevernregler og utsatt frist, så ble de fleste generalforsamlingene og årsmøtene gjennomført før sommeren. Stortinget vedtok også en midlertidig forskrift som åpnet for digitale møter, og noen lag avholdt møtene digitalt.

### Innkrevning av felleskostnader

I 2020 krevde vi inn felleskostnader på totalt ca. 315 mill. kroner. Skyldige felleskostnader ved årsskiftet var ca. 2,7 mill. Dette tilsvarer 0,9 % av de totale felleskostnadene

De aller fleste av borettslagene – både tilknyttede og frittstående - er forsikret mot tap av felleskostnader i Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Samarbeid mellom boligbyggelagene

LABO samarbeider med boligbyggelagene i Drammen (NBBO), Moss/Rygge (Vansjø), på Gjøvik (GOBB), Kongsvinger (KOBBL), Hønefoss (Ringbo), Halden (HABO) og Arendal (Arendal BBL). Samarbeidet omfatter blant annet et felles eiet selskap – BONO AS – som leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak i Norge. Og vi samarbeider på markedssiden.

### De viktigste selskapene som LABO er aksjonær i:

#### LABO PROSJEKT AS

LABO Prosjekt AS er et heleid datterselskap av LABO. Selskapet eier og vil stå for regulering, utvikling og utbygging av Nanset Skole.

#### Aktiv Eiendomsmegling Larvik:

Eiendomsmeglerforetaket eies i fellesskap av LABO med 65 % og Larvikbanken med 35 %.

Aktiv Eiendomsmegling er en av de største eiendomsmeglerne i Larvik. Selskapet fikk et overskudd på 0,7 mill. i 2020.

#### LABO-TI

LABO-TI AS er byggherre på Sjøparken – prosjektet Agnespassasjen II borettslag – som består av 19 leiligheter. Selskapet eies av LABO og Grendahl Holding AS med 50% hver.

#### Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eier-



andelen er 50 %. Selskapet eier eiendommene Bergheimveien 9 og Frøystadveien 31. Eiendommene befinner seg i et transformasjonsområde og består av bygningsmasse som leies ut, men skal reguleres til boliger. Reguleringsplanen sendes til behandling i 1. kvartal 2021. LABO kjøpte i mai 2020 ut eiendommen Karen Sundts vei 14 til nye lokaler for LABO Boservice.

### **Torstvet Utvikling AS**

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS med en eierandel på 50 %. Selskapet eier eiendommen Torstvetjordet som er under utbygging.

### **Frenvikrønningen AS**

Selskapet eies av LABO og Telemark Vestfold Utvikling AS. Selskapet eier et tomteområde på Gon som kan bygges ut med 15-20 boliger.

### **Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS (BONO)**

Selskapet leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak fra Larvik i sør til Alta i nord. Selskapet eies av boligbyggelagene i Drammen, Moss, Kongsvinger, Gjøvik og Hønefoss med 1/6 hver.

### **BBL Pivotal**

BBL Digital og Boligbyggelagenes Partner gjennomførte en fusjon i januar 2020. Det nye selskapet har fått navnet BBL Pivotal. Selskapene har i det vesentlige hatt de samme aksjonærene. Selskapet utvikler, leverer og drifter IT-løsningene til de fleste boligbyggelagene i Norge, herunder bl.a. Styreportalen og Min side. I tillegg utvikler og fremforhandler selskapet medlemsfordeler for våre medlemmer og boligselskap.

LABO er representert i selskapets styre.

### **LABOs egne eiendommer**

LABO eier flere eiendommer.

- **Prinsegata 4**  
Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.
- **Prinsegata 2**  
Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 leies ut til Aktiv Eiendomsmegling, mens seksjon 2 er en boligseksjon som leies ut.
- **Elveveien 29**  
Elveveien 29 var tidligere hovedkontoret til LABO Boservice. Det ble inngått avtale om salg til ny eier med overtakelse i mai 2021.
- **Gamle Nanset Skole**  
Eiendommen ble ervervet i 2018 – eiendommen er under regulering.
- **Frøyhovveien 35**  
Eiendommen ble ervervet i 2012 med det formål at den skal bli en del av et fremtidig boligprosjekt i området. I mellomtiden leies den ut.
- **Futestien 5 i Kvelde**  
Tomt som planlegges utbygget til et boligprosjekt på 12 leiligheter.

### • **Frenvikrønningen – delfelt**

Tomt på ca. 5 daa regulert til småhusbebyggelse

### **Helse, miljø og sikkerhet**

LABO og konsernet driver en virksomhet som ikke forurenser det ytre miljø i særlig grad. Vi er opptatt av miljøvennlige løsninger i hele virksomheten. Det er et mål at LABO i nærmeste fremtid skal sertifiseres som Miljøfyrtårn.

I LABOs administrasjon er det 14 ansatte hvorav 7 kvinner og 7 menn. I LABO Boservice er det 15 ansatte hvorav 2 kvinner og 13 menn.

LABO har i 2020 hatt et sykefravær på 7,6 % mot 5,66 % i 2019. Årsaken er langtidsfravær grunnet sykdom. Fraværet er ikke arbeidsrelatert.

LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år settes det opp en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i LABO Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomhetene i administrasjonen og Boservice er av svært forskjellig art.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i LABO sin virksomhet i 2020.

### *Kjønnsrepresentasjon*

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret. Dette innebærer at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i LABO sitt styre. Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfylder lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

### **LABO sin økonomi - regnskap for 2020 – konsern og mor**

Morregnskapet viser et overskudd i 2020 på kr. 1.511.000 etter skatt, mens samlet resultat i konsern viser et resultat etter skatt på 470.639.

Totalkapitalen i konsern er MNOK 145.957.903 hvorav egenkapitalandelen utgjør 76.774.303.

Styret og ledelsen er fornøyd med resultatet. LABO har i 2020 kostnadsført betydelige beløp i forbindelse med kjøp og oppussing av nye lokaler til LABO Boservice på Nanset. Kostnader til utvikling av eiendommer i datterselskap og tilknyttede selskap er kostnadsført over driften i regnskapet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og positiv utvikling videre både i morselskap og konsern.



## KONSERNREGNSKAP 2020 - RESULTATREGNSKAP

2020				2019	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
2 816 042	2 816 042		Medlemskontingent	2 855 279	2 855 279
13 893 557	13 893 557		Forvaltningstjenester	13 514 195	11 787 939
4 838 897	4 838 897		Prosjektledelse	6 102 060	6 102 060
	10 442 454		Eiendomsmegling		9 302 411
33 962 448	33 962 448		Håndverker og vaktmestertjenester	31 978 277	31 978 277
738 301	504 301		Leieinntekter	554 334	410 334
10 122 676	10 231 124	Note 1	Andre driftsinntekter	9 774 372	9 962 895
<b>66 371 922</b>	<b>76 688 824</b>		<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>64 778 517</b>	<b>72 399 195</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
26 835 496	30 346 921		Varekostnader	23 965 394	26 585 891
24 829 719	29 357 669	Note 2	Personalkostnader	25 120 669	29 262 122
11 775 781	14 215 894	Note 3	Andre driftskostnader	7 455 340	9 446 049
1 292 079	1 628 695	Note 4	Avskrivninger	1 013 007	1 355 115
<b>64 733 075</b>	<b>75 549 179</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>57 554 409</b>	<b>66 649 176</b>
<b>1 638 847</b>	<b>1 139 645</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>7 224 108</b>	<b>5 750 019</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
1 279 890	833 782	Note 5	Finansinntekter	7 104 205	7 176 518
741 048	789 879		Finanskostnader	932 842	1 623 802
	-542 208	Note 7	Resultat fra tilknyttede selskap		-1 503 017
<b>538 842</b>	<b>-498 305</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>6 171 363</b>	<b>4 049 699</b>
<b>2 177 689</b>	<b>641 340</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>13 395 472</b>	<b>9 799 718</b>
<b>578 164</b>	206 136	Note 6	<b>SKATT</b>	<b>1 906 330</b>	<b>2 617 094</b>
<b>1 599 525</b>	<b>435 204</b>		<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>	<b>11 489 142</b>	<b>7 182 624</b>
	<b>257 679</b>		Minoritetsinteresser		<b>(476 729)</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
<b>1 599 525</b>	<b>435 204</b>		Avsatt til Annen egenkapital	<b>11 489 142</b>	<b>7 182 624</b>



## KONSERNREGNSKAP 2020 - BALANSE

31.12.20				31.12.19	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
			<b>EIENDELER</b>		
			<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
			<b>Immaterielle eiendeler</b>		
	121 965		Utsatt skattefordel		
	548 000	Note 4	Goodwill		792 811
-	<b>669 965</b>		<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>	-	<b>792 811</b>
			<b>Varige driftsmidler</b>		
27 251 938	27 251 938	Note 4	Tomter, bygninger og annen faste eiendom	14 249 137	14 249 137
2 145 365	2 173 224	Note 4	Maskiner, inventar, transportmidler ol.	1 758 029	1 848 504
<b>29 397 303</b>	<b>29 425 162</b>		<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>16 007 166</b>	<b>16 097 641</b>
21 665 430	14 851 129	Note 7	Finansielle anleggsmidler	21 449 678	15 177 585
52 443 332	27 387 099	Note 7	Langsiktige fordringer	49 973 484	25 538 877
<b>74 108 762</b>	<b>42 238 228</b>		<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>	<b>71 423 162</b>	<b>40 716 462</b>
<b>103 506 064</b>	<b>72 333 355</b>		<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>87 430 328</b>	<b>57 606 914</b>
			<b>OMLØPSMIDLER</b>		
			<b>Varebeholdning</b>		
10 555 245	35 402 207		Prosjekter i arbeid	10 261 932	35 335 981
254 759	254 759		Varelager og varer i arbeid	381 538	381 538
<b>10 810 004</b>	<b>35 656 966</b>		<b>SUM VAREBEHOLDNING</b>	<b>10 643 469</b>	<b>35 717 519</b>
			<b>Fordringer</b>		
9 089 439	9 169 923	Note 7, 12	Kundefordringer	7 124 369	7 299 313
7 019 384	9 244 979		Andre fordringer	4 726 489	5 279 876
<b>16 108 823</b>	<b>18 414 902</b>		<b>SUM FORDRINGER</b>	<b>11 850 858</b>	<b>12 579 189</b>
			<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		
16 702 601	18 856 230	Note 8	Kasse, bank, m.m.	21 415 632	24 946 042
<b>16 702 601</b>	<b>18 856 230</b>		<b>SUM BANKINNSKUDD OG KONTANT</b>	<b>21 415 632</b>	<b>24 946 042</b>
<b>43 621 427</b>	<b>72 928 097</b>		<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>43 909 960</b>	<b>73 242 750</b>
<b>147 127 492</b>	<b>145 261 452</b>		<b>SUM EIENDELER</b>	<b>131 340 288</b>	<b>130 849 664</b>



## KONSERNREGNSKAP 2020 - BALANSE

31.12.20				31.12.19	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
2 436 450	2 436 450	Note 9	Andelskapital	2 269 950	2 269 950
2 436 450	2 436 450		Sum innskutt egenkapital		2 269 950
77 453 385	73 534 688	Note 9	Annen egenkapital	75 853 860	73 099 484
77 453 385	73 534 688		Sum opptjent egenkapital		73 099 484
	796 919		Minoritetsinteresser		539 240
<b>79 889 835</b>	<b>76 768 057</b>		<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>78 123 810</b>	<b>75 908 673</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetninger</b>					
713 984	-	Note 6	Utsatt skatt	704 093	240 178
<b>713 984</b>	<b>-</b>		<b>SUM AVSETNINGER</b>	<b>704 093</b>	<b>240 178</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>					
49 416 731	49 416 731	Note 10	Gjeld til kredittinstitusjoner	37 007 330	37 007 330
<b>49 416 731</b>	<b>49 416 731</b>		<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>37 007 330</b>	<b>37 007 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
10 380 031	11 094 634	Note 7,12	Leverandørgjeld	7 693 957	8 186 220
3 151 401	3 782 851		Skyldige off. avgifter	3 044 182	3 462 059
568 273	568 273	Note 6	Betalbar skatt	1 987 814	1 987 814
3 007 237	3 630 907	Note 11	Annen kortsiktig gjeld	2 779 101	4 057 389
<b>17 106 942</b>	<b>19 076 665</b>		<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>15 505 054</b>	<b>17 693 482</b>
<b>147 127 492</b>	<b>145 261 452</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>131 340 288</b>	<b>130 849 664</b>

Larvik 31.12.2020 / 10.05.2021

Ole Martin Holthe  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Hege Voll Midtgaard  
Styreleder  
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Finn Mørch Andersen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Lisbeth Eikenæs  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Jørgen Samuelsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Rune Fjeldheim  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Asle Granerud  
Adm.dir  
(elektronisk signert)

## NOTER TIL REGNSKAPET

### *Note 0. Regnskapsprinsipper*

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### **Konsolideringsprinsipper**

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Larvik Boligbyggelag med de tre datterselskapene LABO Prosjekt AS, Torstvedtbakken AS og Larvikmegler'n AS. Det vises til note 7. Konsernregnskapet viser LABO konsernet som en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserte eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserte eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

### **Klassifiserings- og vurderingsprinsipper**

#### **Omløpsmidler og kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptaktstidspunktet.

#### **Anleggsmidler/Langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Salgsinntekter**

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Salg av prosjekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere. Langsiktig leiekontrakter vurdert som finansiell leasing blir aktivert. Det vises for øvrig til driftsmiddelele.

#### **Datterselskap**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

#### **Tilknyttede selskap**

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

#### **Varebeholdninger**

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Tomter og prosjektutviklingskostnader inngår i varelager. Prosjektene er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for mulig tap.



## Noter

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Note 1. Andre driftsinntekter</b>				
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	1 160 653	1 160 653	1 010 539	1 010 539
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Telenor	5 976 093	5 976 093	6 316 921	6 316 921
Diverse inntekter:	2 985 930	3 094 378	2 446 912	2 635 435
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>10 122 676</b>	<b>10 231 124</b>	<b>9 774 372</b>	<b>9 962 895</b>

### Note 2. Personalkostnader

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lønn, honorarer mv.	19 426 072	23 042 478	18 960 827	22 529 088
Arbeidsgiveravgift	2 926 219	3 464 719	3 081 966	3 315 533
Pensjonskostnader	1 669 793	2 012 182	1 567 778	1 847 595
Andre personalkostnader	807 634	838 289	1 510 098	1 569 906
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>24 829 719</b>	<b>29 357 669</b>	<b>25 120 669</b>	<b>29 262 122</b>
Ansatte	30			
Årsverk	29,6			

	2020	2019
	<b>Lønn / godtgjørelse til direktør og styret</b>	
Lønn direktør	1 322 627	1 284 726
Pensjonskostnad direktør	95 853	102 356
Annen godtgjørelse direktør	19 305	17 493
Styrehonorarer	385 500	375 400

### Pensjonskostnader

LABO er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og LABO har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov.

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	2 035 191	2 377 580	1 943 759	2 223 576
Egenandel ansatte	-365 398	-365 398	-375 981	-375 981
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>1 669 793</b>	<b>2 012 182</b>	<b>1 567 778</b>	<b>1 847 595</b>

## Noter

### Note 3. Andre driftskostnader

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Posten består av følgende:				
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	5 185 310	6 000 894	1 140 229	1 940 229
Kostnader til drift og vedlikehold	2 405 499	2 157 346	2 356 102	2 283 439
Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.)	290 264	1 706 147	180 043	948 234
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	608 114	701 070	604 062	696 398
Markedsføringskostnader:	1 814 650	2 020 117	1 472 737	1 689 490
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	292 077	388 427	473 176	629 267
Kostnader transportmidler:	831 550	831 550	674 773	674 773
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonf, generalfors. m.v.)	344 811	344 811	463 347	493 347
Tap på fordringer:	3 504	65 530	90 872	90 872
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 775 781</b>	<b>14 215 894</b>	<b>7 455 340</b>	<b>9 446 049</b>

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lovpålagt revisjon	103 970	177 396	82 267	153 367
Attestasjonstjenester	16 200	27 200	9 040	19 178
Teknisk bistand	10 800	40 550	10 000	39 546
Annen revisjonsrelatert bistand	14 490	14 490	23 585	29 985
<b>Sum revisor</b>	<b>145 460</b>	<b>259 636</b>	<b>124 892</b>	<b>242 076</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragsført.



Noter

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

	LABO					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.20	1 020 627	531 545	2 980 655	5 776 868	19 786 651	30 096 346
Tilgang 2020	-	-	755 200	468 779	13 458 236	14 682 215
Avgang 2020	-	-	-359 100	-138 000	-	-497 100
Anskaffelseskost 31.12.20	1 020 627	531 545	3 376 755	6 107 647	33 244 887	44 281 461
Akk. avskrivninger 31.12.20	-1 020 627	-405 026	-2 306 084	-5 159 472	-5 992 949	-14 884 159
Balanseført verdi pr. 31.12.20	-	126 519	1 070 670	948 175	27 251 938	29 397 302
Årets avskrivninger	-	80 522	357 442	398 680	455 435	1 292 079
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

	Konsern					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.20	1 351 375	531 545	2 980 655	5 776 868	19 786 651	30 427 094
Tilgang 2020	-	-	755 200	468 779	13 458 236	14 682 215
Avgang 2020	-	-	-359 100	-138 000	-	-497 100
Anskaffelseskost 31.12.20	1 351 375	531 545	3 376 755	6 107 647	33 244 887	44 612 209
Akk. avskrivninger 31.12.20	-1 323 515	-405 026	-2 306 084	-5 159 472	-5 992 949	-15 187 047
Balanseført verdi pr. 31.12.20	27 860	126 519	1 070 670	948 175	27 251 938	29 425 162
Årets avskrivninger	62 616	80 522	357 442	398 680	455 435	1 354 695
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

		LABO	Konsern
Prinsegata 4	Ervrevet i 2001	4 248 840	4 248 840
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervrevet i 2001	750 873	750 873
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervrevet i 2003	975 230	975 230
Elveveien 29	Ervrevet i 2005	4 335 931	4 335 931
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervrevet i 2012	1 913 709	1 913 709
Frøyhovveien 35	Ervrevet i 2012	2 154 048	2 154 048
Bergheimvn. 7	Ervrevet i 2020	12 873 307	12 873 307
Sum bokført verdi bygninger		27 251 939	27 251 939

	LABO	Konsern
		Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.20	-	1 370 000
Tilgang 2020	-	-
Avgang 2020	-	-
Anskaffelseskost 31.12.20	-	1 370 000
Akk. avskrivninger 31.12.20	-	-822 000
Balanseført verdi pr. 31.12.20	-	548 000
Årets avskrivninger	-	274 000
Økonomisk levetid	-	5 år
Avskrivningsplan	-	Lineær

Goodwill i konsernet gjelder tidligere kjøp av eiendomsmevlervirksomhet i Larvikmegler'n AS

Noter

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Note 5. Sammentrukne poster</b>				
Renteinntekter bank	168 297	175 178	299 660	311 912
Utbytte	105 309	105 309	5 476 674	6 199 905
Andre finansinntekter	1 006 284	553 295	1 327 872	664 702
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 279 890</b>	<b>833 782</b>	<b>7 104 205</b>	<b>7 176 518</b>

**Note 6. Skatt**

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	454 553	454 553	1 867 108	1 867 108
Betalbar skatt på formue	113 720	113 720	120 706	120 706
Skatt på avgitt konsernbidrag		0		-
Andre endringer skatt		0	-36	-37
Endring utsatt skatt/skattefordel	9 891	-362 137	-81 448	629 317
<b>Årets totale skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>578 164</b>	<b>206 136</b>	<b>1 906 330</b>	<b>2 617 094</b>

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Ordinært resultat før skattekostnad	2 177 689	641 340	13 395 472	11 302 736
Resultatandel tilknyttet selskap	-	542 208		
Ytet konsernbidrag	-	-	-	-
Permanente forskjeller	-66 581	623 716	-5 278 835	-5 275 440
Endring midlertidige forskjeller	-44 958	258 886	370 217	449 837
Grunnlag betalbar skatt	2 066 150	2 066 150	8 486 854	6 477 133
<b>Skatt, 22% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat</b>	<b>454 553</b>	<b>454 553</b>	<b>1 867 108</b>	<b>1 424 969</b>
<b>Beregnet formuesskatt til staten</b>	<b>113 720</b>	<b>113 720</b>	<b>120 706</b>	<b>120 706</b>
<b>Sum</b>	<b>568 273</b>	<b>568 273</b>	<b>1 987 814</b>	<b>1 545 675</b>

**Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:**

Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	454 553	454 553	1 867 108	1 867 108
Effekt av konsernbidrag	-	0	-	-
Formuesskatt	113 720	113 720	120 706	120 706
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>568 273</b>	<b>568 273</b>	<b>1 987 814</b>	<b>1 987 814</b>

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt**

**Forskjeller som utlignes:**

Anleggsmidler	2 412 972	2 191 151	2 261 216	2 168 885
Omløpsmidler	(44 003)	(194 284)	-156 308	-156 308
Gevinst- og tapskonto	876 411	836 628	1 095 514	1 095 514
Underskudd til fremføring		(8 383 410)		-7 710 969
Forskjeller som ikke inngår		4 995 554		5 694 595
SUM	3 245 380	-554 361	3 200 422	1 091 717

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%	<b>713 984</b>	<b>-121 959</b>	<b>704 093</b>	<b>240 178</b>
---------------------------------------	----------------	-----------------	----------------	----------------



Noter

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	LABO			
			Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12.20	Bokført verdi pr. 31.12.20	Bokført verdi pr. 31.12.19
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-1 319 007	606 753	2 525 768	2 525 768
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	736 226	2 276 911	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	-39 331	808 858	819 000	819 000
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>-622 112</b>	<b>3 692 522</b>	<b>5 429 768</b>	<b>5 429 768</b>

	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Konsern			
			Egenkapital pr. 31.12.20	Andel resultat 2 020	Bokført verdi pr. 31.12.20	Kostpris for eierandelen
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	1 230 503	128 721	615 251	100
Aksjer i Frenvikrønningen AS	Larvik	50,00 %	-2 216 004	-85 335	-	503 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	1 209 076	47 225	604 538	500 000
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-2 195 075	-610 573	11 264 932	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	5 189 417	-5 994	2 009 759	2 015 753
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	1 181 000	-16 252	475 936	400 000
<b>Sum tilknyttet selskap</b>			<b>4 398 917</b>	<b>-542 208</b>	<b>14 970 415</b>	<b>14 960 301</b>

			Bokført verdi pr. 31.12.20	Kostpris for eierandelen
Aksjer i Enigheten Eiendom AS	Larvik	10,00 %	200 000	200 000
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	Kongsvinger	16,67 %	100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo		574 360	574 360
Aksjer i BBL Partner AS	Oslo		400 000	400 000
Aksjer i Larvik By AS	Larvik		1 000	1 000
Andel i NBBL	Larvik		1	1
<b>Bokført verdi 31.12</b>			<b>1 275 361</b>	<b>1 275 361</b>

Følgende interne transaksjoner mellom Larvik Boligbygelag og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon:	2020	2019
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	90 682	217 942
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	294 814	454 226
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 412 252	964 278
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	10 000
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	21 584
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	94 512	58 226

Langsiktige fordringer	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	3 411 005	3 411 005	2 859 982	2 859 982
Lån til Frenvikrønningen AS	780 000	780 000	750 000	750 000
Lån til LABO Prosjekt AS	25 056 233		24 434 607	
Lån til Labo-Ti AS	5 439 608	5 439 608	-	-
Lån til Torstvet Utvikling AS	17 756 486	17 756 486	21 928 895	21 928 895
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>52 443 332</b>	<b>27 387 099</b>	<b>49 973 484</b>	<b>25 538 877</b>

Kortsiktig mellomværende LABO og datterselskap pr. 31.12

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	509 406	-	274 547	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-
Gjeld til konsernselskap	-	-	-	-

Noter

**Note 8. Kasse, bank og post**

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 772 574	1 996 664	1 581 070	1 798 513
Andre bankinnskudd	14 930 027	16 859 566	19 834 562	23 147 529
<b>Sum kasse, bank og post</b>	<b>16 702 601</b>	<b>18 856 230</b>	<b>21 415 632</b>	<b>24 946 042</b>

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar på kr 20 599 763.

Innestående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12.20 er kr 20 748 193.

Overdekning inngår i posten "Andre bankinnskudd" for konsern og skyldes akkumulerte renteinntekter på klientkontoen.

**Note 9. Egenkapital**

	LABO		
	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.20	2 269 950	75 853 861	78 123 811
Nye medlemmer i 2020	230 400	-	230 400
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2020	-63 900	-	-63 900
Årets resultat	-	1 599 525	1 599 525
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>2 436 450</b>	<b>77 453 386</b>	<b>79 889 836</b>

	Konsern			
	Andels- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	SUM
Egenkapital pr. 01.01.20	2 269 950	73 099 484	539 240	75 908 673
Nye medlemmer i 2020	230 400	-	-	230 400
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2020	-63 900	-	-	-63 900
Årets resultat	-	435 204	257 679	692 883
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>2 436 450</b>	<b>73 534 688</b>	<b>796 919</b>	<b>76 768 057</b>

**Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier**

**Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:**

	2020	2019
	29 381 577	21 623 433

**Gjeld til kredittinstitusjoner**

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	49 416 731	Anleggsmidler	27 251 939

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 2.250.000,-,

og for Larvik Saneringsselskap med inntil kr. 4.000.000,-.

**Note 11. Annen kortsiktig gjeld**

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Posten består av følgende:				
Påløpte, avsatte feriepenger	2 104 189	2 482 738	2 063 154	2 485 795
Renbter klientkonto		178 430		282 775
Depositum, utvalgsmidler	1 614	1 614	1 610	1 610
Annen kortsiktig gjeld	901 434	968 125	714 337	1 287 209
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>3 007 237</b>	<b>3 630 907</b>	<b>2 779 101</b>	<b>4 057 389</b>



Noter

**Note 12. Prosjekter under arbeid**

	2020		2019	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Futestien, Kvelde	3 788 593	3 788 593	3 788 593	3 788 593
Frenvikrønningen, Østre Halsen	5 023 025	5 023 025	5 023 025	5 023 025
Torstvedtjordet	1 743 627	1 743 627	1 450 314	1 450 314
Skolehagen/tidligere Nanset skole		24 846 962		25 074 050
<b>Sum prosjekter</b>	<b>10 555 245</b>	<b>35 402 207</b>	<b>10 261 932</b>	<b>35 335 981</b>

**Note 13. Hendelser etter balansedagen**

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Etter regnskapsårets utgang har covid-19 ført til nye nedstengninger i samfunnet. Det er fremdeles god aktivitet innenfor LABO sine forretningsområder med tilfredsstillende ordreservert for de kommende 12 måneder.

Selskapet følger situasjonen nøye og vil ved behov vurdere å gjennomføre tiltak som forventes å gi effekt på kort- og lang sikt.

## Årsregnskap 2020

2020		2019	
Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
2 177 689	641 340	13 395 472	9 799 718
-1 987 814	-1 987 814	-1 940 116	-1 940 116
-87 000	-87 000	-	-
-	-	-	-
1 292 079	1 628 695	1 013 007	1 355 115
554 470	1 590 620	13 353	24 953
-1 957 541	-3 170 740	557 122	2 569 260
-	-	-	-
-8 117	-1 384 898	13 038 837	11 808 930
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
87 000	87 000	-	-
-14 682 215	-14 682 215	-314 838	-314 838
-5 955 360	-5 955 360	-419 000	-419 000
-4 030 240	-4 030 240	-3 601 365	-3 601 365
5 500 000	5 500 000	-	-
1 800 000	1 800 000	1 800 370	1 800 370
-17 280 815	-17 280 815	-2 534 833	-2 534 833
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
16 000 000	16 000 000	-	-
-3 590 600	-3 590 600	-3 024 641	-3 024 641
166 500	166 500	110 450	110 450
12 575 900	12 575 900	-2 914 191	-2 914 191
-4 713 031	-6 089 812	7 589 813	6 359 906
21 415 632	24 946 042	13 825 819	18 586 136
16 702 601	18 856 230	21 415 632	24 946 042
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01			
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>			

Note 8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ingfrid Svendsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-1784806

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-05-10 06:27:55Z



## Finn Mørch Andersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1031858

IP: 84.202.xxx.xxx

2021-05-10 06:49:38Z



## Jørgen Samuelsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-228667

IP: 46.46.xxx.xxx

2021-05-10 07:20:00Z



## Rune Fjeldheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-152729

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-05-10 07:33:54Z



## Hege Voll Midtgaard

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1275057

IP: 146.192.xxx.xxx

2021-05-10 07:54:10Z



## Lisbeth Eikenæs

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-4586444

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-05-10 08:15:43Z



## Asle Frantsvåg Granerud

Daglig leder

På vegne av: LABO

Serienummer: 9578-5995-4-54700

IP: 217.8.xxx.xxx

2021-05-10 09:11:57Z



## Ole Martin Holthe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-197270

IP: 46.9.xxx.xxx

2021-05-10 14:40:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: JKMCV-3M4JH-TBEL Y-FQSE7-G4JY5-EXQXY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Larvik Boligbyggelag ALs årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 1 599 525 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 435 204. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Larvik Boligbyggelag AL per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Larvik Boligbyggelag AL per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

#### Offices in:

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Larvik, 10. mai 2021  
KPMG AS



Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor



*Sjøparken*



*Sjøparken*



*Gloppetunet 2*





Tjøllingtunet



**LARVIK BOLIGBYGGELAG**

Prinsegata 4  
Postboks 263  
3251 Larvik

Telefon: 33 13 85 00  
Faks: 33 13 85 10

[www.labo.no](http://www.labo.no)

